

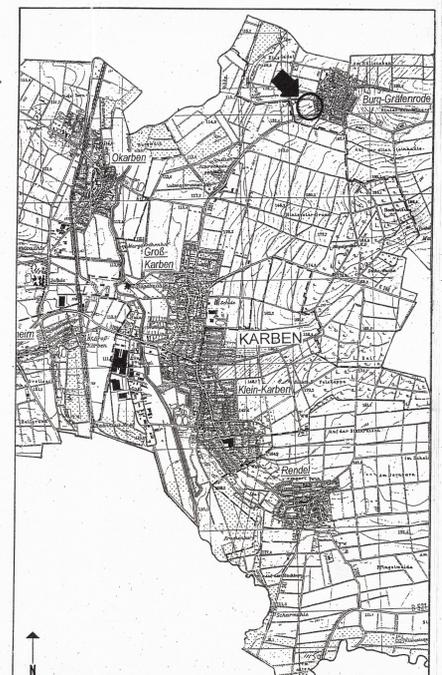
**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
gem. BauGB und BauNVO

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs.7 BauGB)
2. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
Allgemeines Wohngebiet gem. §4, BauNVO
3. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 17 Abs.1 BauNVO)  
Für den gesamten Geltungsbereich sind folgende Werte festgesetzt:  
3.1 Zahl der Vollgeschosse: 2, zwingend (§ 20 BauNVO)  
3.2 Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (§ 19 BauNVO)  
3.3 Geschosflächenzahl (GFZ): 0,8 (§ 20 BauNVO)
4. **Bauweise** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
Für den gesamten Geltungsbereich ist "Offene Bauweise" festgesetzt (§ 22 Abs.2 BauNVO)  
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten bebaubaren Grundstücksflächen sind zulässig:  
4.1 nur Einzelhäuser  
4.2 nur Doppelhäuser
5. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)  
5.1 Baulinien (§ 23 Abs.2 BauNVO)  
5.2 Baugrenzen (§ 23 Abs.3 BauNVO)
6. **Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)  
6.1 Zweckbestimmung: Kindergarten  
6.2 Zweckbestimmung: Spielplatz
7. **Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)  
7.1 Straßenverkehrsfläche  
7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
7.2.1 Verkehrsberuhigter Bereich  
7.2.2 Öffentliche Parkplätze
8. **Versorgungsanlagen und Abfallentsorgungsanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)  
8.1 Zweckbestimmung: Elektrizität (Trafostation)  
8.2 Zweckbestimmung: Gas (Flüssiggasbehälter)  
8.2 Zweckbestimmung: Abfall (Containerstandort)
9. **Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)  
9.1 Zweckbestimmung: Elektrizität (20 KV-Freileitung)  
9.2 Zweckbestimmung: Elektrizität (20 KV-Kabel)
10. **Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)  
10.1 Öffentliche Grünflächen
11. **Wasserflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)  
11.1 Offener Graben
12. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)  
12.1 Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 a BNatSchG und § 6(2) HeNatG zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch Wohnbebauung  
12.1.1 Anzupflanzende Feldgehölze  
Die Bepflanzungsdichte beträgt 1 Strauch / 2 qm Fläche. Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubholzarten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - R. Hartriegel  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Lonicera xylosteum - R. Heckenkirsche  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rosa canina - Hundrose  
Rosa rubiginosa - Zaubrose  
Salix caprea - Salweide  
Viburnum opulus - Gem. Schneeball  
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn  
Corylus avellana - Haselnuß  
Die Feldgehölze sind zu erhalten und der Eigenentwicklung zu überlassen. Ggf. notwendige Pflegemaßnahmen sind ausschließlich in der Zeit zwischen dem 1. September und dem 28. Februar durchzuführen.  
Die Anwachspflege ist auf das Freimachen der Jungpflanzen bei zu großem Lichteintrag, das Wässern bei zu großer Trockenheit sowie ggf. das Ausschneiden von Totholz zu beschränken.

- 12.1.2 Der Einsatz von Bioziden und Düngern ist auf diesen Flächen unzulässig
- 12.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und andere Pflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
12.2.1 Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen (fixierter Standort)  
Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (bei Pflanzung) aus folgender Artenliste zu verwenden:  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Populus tremula - Espe  
Sorbus domestica - Speierling  
Ulmus carpiniifolia - Feldulme  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Carpus betulus - Hainbuche  
Quercus robur - Stieleiche  
Acer campestre - Feldahorn  
Bei Pflanzungen im Straßenraum sind die Bäume in mindestens 3 m große, unverseigte Baumscheiben zu pflanzen und durch geeignete Maßnahmen (Poller o.ä.) vor Stammsschäden zu bewahren.  
12.2.2 Zu erhaltender Laubbaum  
12.2.3 Anzupflanzende Bäume im Vorgartenbereich, fixierter Standort, Standortveränderungen in geringem Ausmaß können im Einzelfall zugelassen werden. Es sind standortgerechte, klein- bis mittelkronige, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang 18 - 20 cm) oder hochstämmige Obstbäume (Stammumfang 14 - 16 cm, Stammhöhe mind. 180 cm) anzupflanzen und zu unterhalten.  
12.2.4 Anzupflanzende Hainbuchenhecken als einheitliches, raumbildendes Element zwischen privatem und öffentlichem Raum bzw. Außenbereich, 1,30 hoch, 0,80 m breit. Soweit die Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans angrenzen, sind die Hecken entsprechend geltendem Nachbarschaftsrecht um 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- 12.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
12.3.1 Vorgärten  
Im Bereich der Vorgärten ist die Befestigung auf die Hauszugänge und Garagenvorplätze zu beschränken. Bei Zweifamilienhäusern ist zusätzlich ein befestigter PKW-Stellplatz zulässig. Stellplätze und Garageneinfahrten dürfen nur mit Rasengitter- oder Rasenpflastersteinen mit mindestens 4 cm Fuge oder mit einem wassergebundenen Belag befestigt werden. Die nicht befestigten Flächen sind gärtnerisch mit Stauden und Gehölzen anzulegen.  
12.3.2 Sonstige nicht überbaute Grundstücksflächen  
Die sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Erschließungs- und Gartenwege sowie Terrassen sind zulässig. Ihr Anteil an der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche darf 35 % nicht überschreiten. Die Entwässerung dieser Flächen muß in die unverseigten Vegetationsflächen erfolgen. Der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen muß mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen.  
12.4 Dachbegrenzung  
Garagendächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° a.T. sind zu begrünen.  
12.5 Der Einsatz von Bioziden ist auf allen Flächen des Plangebietes unzulässig.
13. **Sonstige Planzeichen**  
13.1 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. Nr.24 BauGB)  
Zweckbestimmung: Lärmschutzwand
14. **Regenwassernutzung**  
Anfallendes Dachwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine oder mehrere Zisternen abzuliefern und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung zu nutzen. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an das Kanalsystem anzuschließen. Als Richtwert für das Fassungsvermögen können 20 l je qm projizierter Dachfläche angenommen werden. Nach entsprechender Prüfung des Baugrundes können die Zisternen auch mit einer Sickeranlage (gem. ATV-Arbeitsblatt A 138) kombiniert werden.
15. **Dachform, Dachneigung und Traufhöhe:**  
Der Bezugspunkt für die Festlegung der maximalen Firsthöhe (Geländeoberfläche u.N.N.) wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt (§ 2 Abs.4 HBO).  
Die Wohngebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 30 - 45° a.T. zu versehen. Die Firsthöhe beträgt maximal 9,50 m. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsfläche.  
16. **Dachdeckung**  
16.1 Wohngebäude  
Die Dächer aller Wohngebäude sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken.  
16.2 Garagen  
Garagendächer mit einer Dachneigung von mehr als 30° a.T. sind mit roten Ton- oder Betonziegeln zu decken. Garagendächer mit einer Dachneigung von weniger als 30° a.T. sind mit Grunddächern zu versehen (siehe auch 12.4).
17. **Einfriedigungen**  
Grundstückseinfriedigungen können mit einem bis 1,30 m hohen Zaun hergestellt werden, der mindestens 10 cm Bodenfreiheit hat.  
Soweit nicht entsprechend 12.2.4 die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke vorgeschrieben ist, sind die Einfriedigungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) auf die Flucht der Gebäude zurückzusetzen. Vor Garagenzufahrten bzw. Garagenvorplätzen sind Einfriedigungen nicht zulässig.

**Hinweise**

- A Um die Baugrundstücke, die unmittelbar an die L 3351 (Berliner Straße) angrenzen, vor den von dieser Straße ausgehenden Lärmmissionen zu schützen, ist dort der Bau einer Lärmschutzwand geplant. Die Höhe der geplanten Lärmschutzwand beträgt 2,5 m über O.K. Straßenmitte der L 3351.  
Wie eine vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, ist trotz dieser Maßnahme bei einigen der am Südrand des Baugelbiets gelegenen Baugrundstücke mit einer Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 zu rechnen. Bei der Errichtung der Wohngebäude auf diesen Grundstücken wird deshalb empfohlen, die Höhenentwicklung der Gebäude durch den Verzicht auf Kellersockel und ausgebauter Dachgeschosse zu reduzieren sowie entweder die Aufenthaltsräume so anzuordnen, daß keine zur L 3351 orientierten Fenster erforderlich sind oder die Aufenthaltsräume mit Lärmschutzfenstern und schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.  
Um die optische Wirkung der Lärmschutzwand zu mindern, können die Baugrundstücke entlang der Wand soweit aufgeführt werden, daß die Höhe der Wand auf der Grundstücksseite noch 2,00 m (Mindestmaß) beträgt.
- B Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie wird empfohlen. Sie sind auf allen Dachflächen zulässig.
- C Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so sind diese nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege in Wiesbaden zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20.3 HDschG).
- D Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Staatliches Umweltamt Frankfurt, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.
- E Sollte bei der Bebauung von Grundstücken während der Grunderstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.
- F Gemäß § 51 Abs.3 HWG soll, soweit wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen Niederschlagswasser von demjenigen verwendet werden, bei dem es anfällt. Für eine konzentrierte Versickerung, vor allem dann, wenn hierzu Versickerungsanlagen errichtet werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.



**Bescheinigung der Katasterämter**  
Es wird bescheinigt, daß die dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 0. März 2000 übereinstimmen.  
Friedberg, den 15.09.2000 Der Landrat des Wetteraukreises  
Katasteramt  
Im Auftrag: *Wiedel*

**Planverfasser**  
**ASAD**  
Arbeitsgemeinschaft Städtebau und Architektur Darmstadt  
Dr.-Ing. Frank Geilhaar  
64285 Darmstadt, Moosbergstraße 32  
Tel. 06151/661943 Fax 661195

**Aufstellungsvermerk**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 19.4.1996 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2.7. Juli, 1996 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 BauGB).  
Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 1. März 2000 beschlossen. Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht.  
Karben den 2.0. Sep. 2000 (Bürgermeister)

**Beteiligung der Bürger**  
gem. § 3 BauGB  
Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 4.6. bis zum 5.8.1997 zur Einsicht offengelegt. Die Möglichkeit zur Einsicht wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Karben den 2.0. Sep. 2000 (Bürgermeister)

**Offenlegungsvermerk**  
Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. §3 (2) in der Zeit vom 2.5. April 2000 bis zum 0.2. Juni 2000 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs wurde am 1.5. April 2000 ortsüblich bekannt gemacht.  
Karben den 2.0. Sep. 2000 (Bürgermeister)

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10(1) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben am 0.4. Aug. 2000 als Satzung beschlossen worden.  
Karben den 2.0. Sep. 2000 (Bürgermeister)

**Bekanntmachung**  
Am 10.2.2001 wurde der Beschuß des Bebauungsplanes mit dem Hinweis, wo der Plan eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Plan in Kraft.

**Bebauungsplan**  
**Nr. 179**  
**"Bindweidgraben"**  
Maßstab 1 : 500

  
**Stadt Karben**  
Gemarkung Burg-Gräfenrode